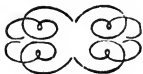
SUL CREDITO FONDIARIO

IN ITALIA

OSSERVAZIONI E PROPOSTE

DEL

DOTTOR NAPOLEONE PERELLI

MILANO

Tipografia Sociale — A. Brenna

1864.

354

AVVERTIMENTO

Alla compilazione, che timoroso io avventuro al giudizio del pubblico, mi giovarono, in modo particolare, Josseau, Couski, Delaroy, Coquelin, Jacini, Cattaneo e le lezioni di economia politica udite non ha guari all'Università di Pavia.

Milano, 6 febbraio 1864.

L'Autore.

Sul Credito Fondiario in Italia

CAPITOLO I.°

Il governo ed il credito fondiario.

Rendere più produttivi tutti i capitali, dare ad alcuni di essi un valore che diversamente non avrebbero, accrescere la dignità dell' uomo ed i vincoli fra i capitali reali e personali, fra gli individui e fra le nazioni, ecco i vantaggi del credito. — Il credito risulta da un complesso di circostanze, dalla forma di governo, cioè, dall'abbondanza dei capitali, dai costumi, dalla coltura, dalla moralità, dagli avvenimenti, non che dalla esistenza degli istituti relativi e dalla buona organizzazione dei medesimi. Ma i governi, credendo che il loro *fiat* basti a creare la *luce,* si studiano sovente di imporre il credito, e siccome colla forza non raggiungono lo scopo, ricorrono ad illusorie, e talvolta poco eque, combinazioni specialmente a favore della proprietà fondiaria, dell' agricoltura, senza la quale, essi asseverano, non si organizza, nè si perenna la civiltà, non prosperano le industrie, non v'ha ricchezza, nè indipendenza nazionale.

La civiltà però non è un risultato puramente dell'agricoltura, l'indipendenza della patria riposa nelle virtù cittadine; e se le industrie non hanno vita senza il sussidio dell'agricoltura, nemmeno vera agricoltura può dirsi quella coltivazione, la quale non sia sussidiata dalle industrie ed illuminata dalla scienza.

I capitali tendono all'impiego più lucroso, cioè a sovvenire le industrie meno sviluppate, a proporzionare i prodotti ai bisogni e se per avventura i capitali non si impiegano in miglioramenti agricoli, gli è perchè sono necessarii ad altre industrie più produttive.

Il capitale crea quasi la fertilità delle terre; ma vi ha un limite, oltre il quale se accresce i prodotti agricoli tecni-

camente, diminuisce economicamente la produzione considerata in complesso.

La demarcazione di questo limite è assai mobile e varia a seconda della rendita, della natura del suolo, della capacità dei coltivatori, dell'ammontare delle imposte, dell'abbondanza maggiore o minore dei capitali.

Uno stesso capitale è impiegato produttivamente in un terreno, improduttivamente in un altro, produttivamente da una persona, improduttivamente da un altra.

Finchè, per esempio, in Italia l'interesse medio sarà del 7 per 0[0 ed il prezzo dei fondi così alto, che la rendita non sia maggiore del 4 per 0[0, ogni perfezionamento agricolo dipendente dal capitale è di una *utilità* molto problematica, potendo il proprietario, se lo volesse, calcolare a priori in quanti anni diverrà un semplice conduttore sul proprio fondo, non fruendo di eccezionali guadagni che per eccezionali carestie (*a*).

Nè con ciò intendiamo di sconsigliare dalle bonifiche, imperocchè se la rendita dei terreni incolti è nulla, ne è però lievissimo il prezzo e per alcuni grande la suscettività di produzione, mentre questa suscettività non sempre può compensare il rischio, e l'interesse dei capitali reali e personali nei terreni assolutamente sterili o già migliorati e troppo costosi.

L'agricoltura lombarda è fiorentissima, ma non ultimo motivo della sua floridezza fu l'imprevidenza di alcuni proprietarii, i quali si rovinarono allo scopo di aumentare tecnicamente i prodotti, sacrificando la propria, la nazionale ricchezza al troppo vegeto e rubizzo pregiudizio fisiocratico della superiorità della agricoltura su tutte l'altre industrie, alla voluttà di godere d'un possesso più materiale e sensibile.

Invano i Liguri vennero consigliati a dedicarsi specialmente all'industrie, invano la natura disperde i loro prodotti agricoli e li condanna alla miseria, all'emigrazione: essi, forti del loro pregiudizio, sfidano con perseveranza degna di miglior causa le stesse leggi della natura, abbandonano la famiglia, la patria, non l'improduttiva coltura (*b*).

(*a*) Si consulti a tale riguardo l'opera dellex-ministro Jacini, ***Sulla proprietà fondiaria in Lombardia.***

(*b*) Veggansi a tale riguardo una memoria del prof. Jac. Virgiglio, inserita nel *Politecnico* del 1860, e le statistiche delle provincie liguri.

Gl' Italiani hanno la coscienza dell' avvenire e presentono che in un'epoca più o meno lontana, ogni nazione, diventando un membro di organismo più complesso, l'umanità avrà un còmpito speciale nell' adempimento degli intenti generali dell'umana famiglia.

Sventuratamente molti di essi credono che il loro còmpito nei rapporti materiali sia quasi unicamente di utilizzare a beneficio comune quei prodotti dei quali è largo il loro suolo; mentre invece il còmpito economico di ciascun popolo è determinato dal proprio interesse e varia a seconda delle condizioni economiche e delle altre circostanze concrete in cui versa (*c*).

Il governo, influenzato da questo generoso presentimento, girò uno sguardo sull'Italia e vide la Sardegna e la Sicilia quasi incolte, il Tavogliere di Puglia improduttivo, le maremme Sanesi, le Pontine abbandonate alla mal' aria; per ogni dove insomma grande la suscettività di miglioramenti e miglioramenti pochissimi (*d*).

Mosso dalla sublime speranza di trasformare quelle paludi, quei terreni incolti, adesso seme di miserie e di danni, in novelle e prospere provincie, di aumentare i mezzi di sussistenza, la popolazione, emulando quasi il Creatore della tradizione Ebraica, che pure dal fango aveva creato gli uomini; abbagliato dalla grandezza dell'opera, il governo frainteso i mezzi di tradurla in fatto. Credette che a redimere l' agricoltura dalla sua attuale prostrazione bastasse l'estenderle i vantaggi del credito, scambiò *una* delle cause per la causa quasi *unica* della decadenza agricola e convinto che l' agricoltura era redenta rimovendo quella causa, qualunque sacrificio a tale intento non gli sembrava e non dovea sembrargli troppo grave in vista dei presumibili corrispondenti vantaggi. Ma perchè vi abbia progresso non bastano i mezzi materiali, la Potenza; vuolsi che questa sia diretta da una mente illuminata dalla scienza ed animata dalla volontà.

(*c*) Veggansi tutti gli economisti moderni e specialmente Bastiat ed i propugnatori del libero scambio.

(*d*) Miglioramenti agricoli importanti non si intrapresero finora che dal barone Ricasoli nella Toscana e dalla Società che attende al prosciugamento del Lago Fucino.

Ora la scienza agricola è dessa diffusa in Italia? La volontà di migliorare l'agricoltura anima forse tutti i proprietarii italiani? Il Demanio, i corpi morali, i beneficiati, tutti i possessori dei terreni insomma, condannati a possederli in eterno ed ai quali manca lo stimolo dell'interesse individuale, impediscono nei coltivatori ogni volontà di migliorarli, non essendo questi, se amministratori, animati dal proprio tornaconto, o spinti, se usufruttuarii o conduttori, a non curare che l'immediato prodotto,

Il governo dovea togliere gli ostacoli, che distruggono nei coltivatori la volontà di migliorare i terreni, obbligare cioè e tosto le manimorte ad assumere una nuova forma di proprietà; tanto più che a ritardare un tale gratuito provvedimento non poteva addurre il solito pretesto del difetto di mezzi.

A rimuovere poi l'ostacolo primo di ogni progresso, l'ignoranza, giovava istituire scuole opportune e scuole si istituirono, ma non in numero bastevole e troppo scientifiche, perchè arrecassero frutti immediati e reali. Si apersero però, avuto riguardo al tempo, moltissime strade, si scavarono porti, si accrebbero i mezzi di trasporto, i quali indirettamente almeno favoriscono e l'educazione e gli agricoli progredimenti.

Il torto del ministero, l'origine di tutti gli errori fu il desiderio di dotare l'Italia di una società di credito fondiario a qualunque prezzo, di scambiare il credito colla Banca di credito, lo scopo con uno dei mezzi di raggiungerlo. In conseguenza di tale errore si trascurarono i mezzi che potevano indirettamente giovare a rialzare il credito fondario, l'agricoltura, e non si curò nemmeno la riforma di quelle leggi, che allo sviluppo del credito erano ostacolo principale; e a tale proposito non ci sembra fuori del caso il diffonderci in alcune osservazioni.

I capitali seguono la legge delle acque e tendono ad equilibrarsi nei varii paesi, affluendo essi, per l'interesse che si offre più elevato, in maggiore quantità dove ne è maggiore la domanda. Essendo l'interesse in Italia assai più elevato che altrove, i capitali esteri dovevano affluirci in tale quantità da diminuire l'interesse stesso e di pareggiarne quasi l'ammontare a quello degli altri paesi.. Ora perchè non ebbe luogo tale pareggiamento? Perchè la legislazione ipotecaria

non garantisce abbastanza i crediti prenotati, perchè la procedura lenta e cavillosa, la quale danneggia i mutuatarii proponendosi di favorirli, spaventa in anticipazione i mutuanti, i quali in proporzione del rischio maggiore domandano un interesse più elevato. Ed a provare il nostro asserto valga l'esempio della Lombardia, dove l'interesse è minore che in altre provincie d'Italia, presso le quali i capitali circolano in eguale abbondanza; appunto perchè in Lombardia la legislazione ipotecaria non consente le ipoteche tacite e generali e la procedura è assai più celere, benchè anche quivi non sia difficile il ritardare di varii anni la restituzione dei capitali avuti a mutuo (*e*).

E se la legislazione ipotecaria di quasi tutta l'Italia fu riconosciuta nociva alla stessa proprietà immobile, perchè tanto si tarda a migliorarla? L'accordare ai creditori ipotecarii una procedura quasi simile alla cambiaria ed il proibire ogni ipoteca generale e non iscritta non costava all'erario alcuna spesa e se il Ministero avesse presentato al Parlamento una legge in proposito, questo l'avrebbe assai facilmente approvata, essendo i principii che dovevano informarla ormai passati in giudicato. A diminuire il rischio poi ed a facilitare i mutui alla possidenza, giovava anche il riorganizzare, seguendo i principii di discentramento, gli uffici ipotecarii, ed abolire tutti quelli ora esistenti parendoci assai meno dispendioso e più comodo per tutti che ogni amministrazione comunale tenga un registro di tutte le proprietà immobili situate nel proprio territorio, non che di tutti i pesi che le aggravano, che dietro il pagamento di una modica tassa siano iscritti e cancellati i proprietarii ed i creditori ipotecarii, rilasciate copie autentiche di qualunque parte del registro.

Non ci dilunghiamo del resto a mostrare i vantaggi di tale organizzazione degli ufficii ipotecarii e perchè troppo ovvii, e perchè troppo facile l'immaginarne altre, le quali presentino la stessa sicurezza, economia e fors'anco una comodità eguale o maggiore. Tornando più direttamente al nostro argomento, vediamo invece come si ingannasse il ministero Rattazzi nell'accettare il progetto Fremy-Pereire, com-

(*e*) L'iscrizione delle ipoteche è imposta dal § 451 del Codice vigente in Lombardia e dalla Sovrana Patente 19 giugno 1826, in seguito alla quale furono definitivamente abolite le ipoteche tacite e legali, specializzate le generali, rinnovate tutte ogni decennio.

battuto piuttosto perchè presentato da banchieri francesi, che per i danni economici i quali sarebbero risultati dalla sua attuazione; o meglio vediamo i danni risultanti dall'attuazione di qualunque progetto di credito fondiario, il quale abbia per base le due piaghe del sussidio governativo e del privilegio.

Nessun capitalista presta i proprii capitali ad un interesse inferiore del corrente e per accordare un ribasso esso richiede un compenso, cioè che lo Stato paghi la differenza fra l'interesse pagato dal mutuatario e l'interesse corrente. Ma non creando lo Stato direttamente le ricchezze, la differenza dovuta dai mutuatarii viene pagata dai contribuenti e siccome i mutuatarii sono anche contribuenti, pagano l'interesse corrente sotto un'altra forma, con un di più per le spese di amministrazione, di percezione, ecc. I contribuenti poi, soggetti alla disgrazia di non essere mutuatarii, sono semplicemente derubati a favore di questi. Quale sublime combinazione è una Banca di credito fondiario sussidiata dallo Stato!.......

Nè ci si opponga che senza il sussidio governativo non sia possibile il costituire associazioni di credito fondiario, imperocchè le stesse associazioni sussidiate provano il contrario; chiedendo con troppo calore, perchè sia inutile, il privilegio. Se la differenza fra l'interesse corrente pagato dallo Stato non fosse talvolta immaginaria, perchè le associazioni sussidiate non permettono che altre società non sussidiate facciano le stesse operazioni? Se una Società sussidiata domanda il privilegio, gli è dunque perchè altre possono fornire a minor prezzo i capitali anche senza sussidio alcuno e diminuire i di lei utili ordinarii, indipendentemente dal sussidello Stato. — Insomma, o i prestiti sono rovinosi senza un sussidio ed allora il privilegio non giova alla Società sussidiata, perchè nessuna le farà concorrenza; o i prestiti non sono rovinosi anche senza un sussidio ed allora la è una doppia ingiustizia accordare ad una Società il privilegio di un lucro ed un sussidio nazionale; o il privilegio prova l'inutilità e l'ingiustizia di un sussidio, o il sussidio prova l'inutilità e l'ingiustizia di un privilegio. Una società sussidiata e privilegiata, incatenando il futuro al presente, la prosperità nazionale ai proprii interessi, uccidendo la libertà, che centuplica le forze, invece di accrescere il credito lo diminuisce, lo monopolizza e lo sfrutta a solo suo profitto.

Sappiamo che fino dal 1776, quando, dietro iniziativa di Büring, si istituì nella Slesia la prima associazione di credito fondiario, questa ottenne il privilegio ed un sussidio di 300,000 talleri; ma sappiamo anche che tutti i proprietarii furono obbligati a farne parte e ad assoggettare i proprii fondi ad un ipoteca generale in compenso della sospensione triennale dei loro pagamenti ad essi accordata da Federico coll'*edictum moratorium*, in seguito all'eccezionale circostanza di una guerra rovinosa. Sappiamo che il re Giorgio III d'Annover, peritissimo delle materie economiche, accordò sovvenzioni e privilegi alla società di credito fondiario di Zelle, ma sappiamo anche che la scienza economica ha assai progredito d'allora. Se 40 istituti di credito fondiario della Germania, sussidiati e privilegiati, funzionando in mezzo ad una popolazione di 30 milioni d'abitanti, mutuarono all'agricoltura 600 milioni di franchi e contribuirono a duplicare quasi il valore dei terreni, in Inghilterra ed in Lombardia l'agricoltura progredì assai di più senza alcuna società di credito fondiario, senza sussidii o privilegio. Anzi osiamo affermare che il valore dei terreni aumentò in Germania anche per molte circostanze indipendenti dal credito e che la produzione complessiva si sarebbe aumentata assai di più, se la libertà bancaria non fosse stata violata. Ma basti di ciò.

Qualora i sussidii ed i privilegi giovassero all'agricoltura, ci rassegneremmo benchè sieno contrarii alla giustizia ed all'utile generale a non combatterli ed a tacere che il credito fondiario giova ben poco alla grande rivoluzione agricola, al dissodamento dei terreni incolti che occupano 1/7 dell'Italia ed il valore dei quali non può garantire il capitale indispensabile a migliorarli. Pur troppo però sussidii e privilegii non giovano all'agricoltura che di rado. Il credito fondiario differisce dal mercantile solamente in ciò che il creditore fondiario avendo un'ipoteca sopra un immobile del debitore è certo del rimborso del suo capitale. Il proprietario è obbligato a garantire il rimborso del capitale, ma non ad impiegare in un dato modo il capitale preso a mutuo e quando lo Stato paghi per lui una parte dell'interesse, affinchè senza danno emergente migliori i proprii fondi, presumibilmente impiegherà invece i capitali avuti a mutuo in altre imprese produttive, benchè non sussidiate dal governo, intascandone senza fatica il guadagno maggiore alla barba dei contribuenti.

Dei 4 miliardi, 694 milioni, 495 mila 619 lire che aggravano ipotecariamente la proprietà fondiaria in italia, 2400 milioni si calcolano ipotecati in causa di matrimonii e di eredità a fine di risparmiare divisioni che ne scemerebbero il valore o per procrastinare una vendita intempestiva; ed altra rilevantissima somma si presume mutuata a persone, le quali, approfittando della fiducia inspirata dalla loro proprietà reale, ottengono i capitali a minor prezzo e li impiegano in imprese agricole assai più produttive. — 3[4 del capitale della società di credito fondiario francese è mutuato ai propriatarii del dipartimento della Senna, proprietarii quasi tutti di case e di palazzi piuttosto che di terreni.

I sussidii ed i privilegii tornano di danno a tutti i cittadini e vantaggiosi, piuttosto che all' agricoltura, ai proprietarii ed ai capitalisti. È vero che la proprietà immobile specialmente in alcune provincie sottostà ai pubblici carichi in una misura poco equa e troppo gravosa, ma se è desiderabile una più giusta ripartizione delle imposte, non è meno desiderabile che lo Stato non favorisca la proprietà fondiaria a preferenza delle altre. Non la si ferisca e non la si medichi e si risparmieranno almeno le spese della malattia e del chirurgo. È vero da ultimo che alla proprietà immobile sono negati alcuni privilegi concessi al commercio, ma è pur vero che di altri essa fruisce e che i beneficii vogliono essere a tutti comuni, i privegi per tutti aboliti. I principii da noi ora esposti sono i più elementari dell'economia politica ed il governo era in obbligo di seguirli, se pur voleva di proposito il progresso dell'agricoltura, lo sviluppo del credito. Sventuratamente invece di perequare le imposte, di migliorare la legislazione ipotecaria e processuale, di lasciar libero l'indirizzo economico agli individui propose l'approvazione del progetto Fremy-Pereire, di quel progetto che Minghetti non osò sostenere, nè il Parlamento approvare e che aveva per base il socialismo più biasimevole.

Difatti, se degni di scusa sono gli errori di Saint-Simon e di Oven, perchè il loro cuore era addolorato dalle miserie della classe più numerosa e sofferente, non lo sono coloro i quali si struggono di aggravare tutti i cittadini per favorire i proprietari degli immobili, i capitalisti privilegiati, cioè i più ricchi, e per favorirli in proporzione delle loro dovizie. Sarà ingiusto il tassare progressivamente la ricchezza,

ma è più ingiusto il tassare in progressione la miseria. La vita incontaminata, i disprezzi patiti attestano la purezza, la generosità dei propositi dei principali socialisti; il progetto Fremy attesta la *filantropia* dei suoi proponitori. Noi non siamo socialisti, ma anteporremo sempre il socialismo di Saint-Simon a quello dei suoi *discepoli* Pereire, tutti i cittadini cioè ai proprietarii degli immobili, ed ai capitalisti privilegiati, il *popolo* ad una *classe* (*f*).

CAPITOLO II.°

Sulla migliore organizzazione delle Banche fondiarie.

Abbiamo designati i rapporti del governo colla istituzione del credito fondiario e combattuto il meglio che per noi si poteva il sistema di accordare alle associazioni relative qualunque sussidio o privilegio nazionale. È d'uopo che ora esponiamo l'organizzazione degli istituti di credito fondiario, che ci sembra migliore, indipendentemente dai loro rapporti collo Stato. E dettato dal cuore e dalla mente ci sgorga innanzi tutto un inno alla libertà ed all'associazione che, quando sia viva la fede nella loro potenza e cospirino unite ad uno scopo, centuplicano le forze, imperocchè se l'associazione senza la libertà le sposta talvolta, ma non le crea, la libertà senza l'associazione è sterile di risultati. Frutto dell'associazione nei rapporti del credito furono le banche; frutto della libertà la libera concorrenza delle banche. Le banche arrecano tutti i vantaggi proprii dell'industria in grande. Utilizzando i capitali anche minimi e degli inesperti rendono possibili le imprese più costose, salvano i bisognosi dalle lentezze, dai raggiri degli agenti intermediarii, da incolpevoli fallimenti, prestano i loro servigi ad un prezzo minore, consolidano infine col loro credito il credito stesso. Quando sia

(*f*) Ai nostri giorni si abusa troppo della parola socialistà e dicendo di non esserlo, intendiamo di dire che noi non siamo socialisti alla foggia di Oven e di Fourier, come non lo siamo alla foggia dei protezionisti dei fratelli Pereire, i quali nella loro gioventù furono effettivamente Sansimonisti.

sacra la libertà bancaria, le Banche si istituiscono dove se ne sente il bisogno, i capitali si distribuiscono meglio perchè regolati dalla legge naturale della domanda e dell'offerta, l'interesse diminuisce, grazie alla libera concorrenza. Nel Rhode-Island la libertà bancaria è assoluta e prima dell'infausta guerra di schiavitù prosperava una Banca ogni 2000 abitanti. La libertà e l'associazione sono una conseguenza l'una dell'altra, ma differiscono in ciò che la libertà è assoluta, l'associazione multiforme e progressiva.

Le forme delle società di credito fondiario si riducono a due, esse cioè sono costituite da soci proprietarii o da soci capitalisti. Noi preferiamo le seconde perchè gli è un pregiudizio od almeno un'asserzione gratuita che i proprietarii agiscano con maggiore cautela ed ispirino maggior fiducia, avendo a cuore anche i capitalisti la loro proprietà ed essendo inoltre forniti di cognizioni più adatte e di quei capitali, ad accentrare i quali sono specialmente desiderati gli istituti di credito fondiario. Siccome poi i propugnatori delle associazioni di proprietarii non vogliono certamente imporle, come le impose Federico ai proprietarii di Slesia, o i soci contribuiscono capitali, ed allora le società di proprietarii non differiscono da quelle di capitalisti; o i soci contribuiscono nulla, prendono e danno a mutuo gratuitamente ed allora la lentezza delle operazioni e la perdita degli interessi dei capitali necessariamente giacenti, paralizza i buoni effetti risultabili dalla associazione. Che se le società di proprietarii furono le prime a costituirsi ed a funzionare nella Germania, in seguito non solo si riconobbero i difetti inerenti alle stesse, ma fu impossibile di formarne altre e a nulla valsero la protezione e gli incoraggiamenti dei governi, nemmeno in quella Francia, dove i governi sono economicamente tanto dispotici. Le società di credito fondiario costituite da capitalisti rendono facile da ultimo qualche operazione di credito personale, assai giovevole al credito fondiario ed al progresso in genere. Nei paesi più inciviliti, nella Scozia e nel Nord degli Stati Uniti d'America, il credito è essenzialmente personale; i capitali intellettivi e morali vi sono apprezzati in modo che un povero contadino sulla semplice sua parola ottiene prestiti dalle Banche più prospere e meglio organizzate. In Italia il credito non ha ancora raggiunto un tale sviluppo, ma ad affrettarlo gioverà intanto moltissimo lo sposare le operazioni di credito

personale, accrescendo la sicurezza di queste ed il lucro di quelle.

Una delle cause per le quali non diminuisce l'interesse dei capitali mutuati alla proprietà immobile, è la giacenza improduttiva alla quale per le difficoltà di collocamento sono condannati più a lungo, e la quale fa sì che il mutuante obblighi il mutuatario a pagare oltre gli interessi normali un aumento per gli interessi perduti durante la medesima. Le Banche tolgono in parte l'inconveniente della giacenza improduttiva formando di piccoli determinati capitali, un capitale ingentissimo, il quale basta alle più svariate richieste, ma appunto perciò le Banche sono costrette a tenere disponibile, non produttiva una somma piuttosto rilevante. Per togliere questa improduttività, per diminuire l'interesse a vantaggio della proprietà e senza danno dei capitalisti bisogna impiegare i capitali giacenti in altro modo, che alla massima sicurezza e celerità di rimborso offra congiunto il maggior lucro possibile. E sicurezza, celerità di rimborso, lucro abbondante offre l'operazione dello sconto delle cambiali.

Il credito cambiario è sorretto dalle leggi con mezzi eccezionali ed il creditore assai più difficilmente è soggetto a perdite, le quali d'altronde ai grandi istituti bancarii sono ad esuberanza compensate dai lucri, che in media produce ad essi l'operazione dello sconto. Essendo poi lo sconto una operazione affatto sussidiaria per le Banche fondiarie e queste appagandosi di un lucro più tenue, sconteranno le cambiali di rimborso più certo ed unicamente nei tempi normali.

La società di credito fondiario francese, col pretesto del credito agrario, sconta le cambiali e la stessa operazione vien eseguita dalla cassa di risparmio lombarda, la quale è pure un modello di prudenza e mai non ebbe a pentirsene. Lo sconto delle cambiali offre celerità di rimborso più di qualunque altra operazione, essendo pagabili a brevissima scadenza ed in ogni caso sempre esigibili col mezzo della girata. La teorica e la esperienza insomma mostrano chiaramente quanto sia utile ed efficace lo sconto per ovviare alla giacenza improduttiva dei capitali destinati alla proprietà immobile. Ma alla prosperità delle Banche ed allo sviluppo del credito fondiario non basta che si approffitti della giacenza dei capitali e si rendano produttivi direttamente: vuolsi che si approffitti del credito risultante dalla giacenza stessa,

e dalla sicurezza dell'impiego dei capitali, la quale è la nota caratteristica delle operazioni di credito fondiario.

I creditori ipotecarii sono in un certo senso comproprietarii degli immobili ipotecati, e di quel modo che i possessori di questi ispirano fiducia, la ispirano i comproprietarii creditori. Se gli immobili offrono una garanzia reale l'offrono pure i capitali in essi investiti, e che ne rappresentano una parte. Le Banche fondiarie comproprietarie di una immensa quantità di immobili offrono una immensa garanzia reale, ed essendo costrette a tenere una parte dei proprii capitali giacenti, siamo d'avviso che l'operazione più opportuna ad approfittare della fiducia ispirata dalla loro comproprietà sia quella della circolazione, della emissione dei biglietti sposata, come già dicemmo, a quella sussidiaria dello sconto. Le Banche fondiarie, presentando la massima solidità, sono le più adatte a funzionare quali Banche di circolazione e così operando, accomuneranno alla proprietà immobile i vantaggi del credito, assai meglio che coi sussidii e coi privilegi. Un biglietto di credito è accettato come moneta in quanto si sa che, quando si voglia, si converte in denaro, cioè che il biglietto è esigibile colla semplice presentazione e che la Banca, la quale deve pagarlo, è solvibile. La solvibilità risulta dalla proporzione dei biglietti col numerario e dall'impiego del numerario stesso. Perciò una Banca, la quale impieghi per esempio 4[5 del suo capitale in mutui ipotecarii ed 1[5 quale fondo per pagamento dei biglietti, i quali non sorpassino mai nel loro valore 3[5 del valore dell'intero capitale, può essere certa della pubblica fiducia e di prosperare continuamente.

La fiducia ispirata dall'impiego sicuro dei capitali ed il guadagno risultante dalla emissione dei biglietti, premia indirettamente la sicurezza dei capitali ipotecati, rendendoli suscettibili del massimo prodotto. Nè ci spaventi il fantasima di una crisi. Una crisi è un avvenimento eccezionale che le Banche bene organizzate ed amministrate prevedono e affrontano senza pericolo. Per ovviare a qualunque crisi, benchè la esperienza abbia dimostrato che il valore dei biglietti possa essere senza pericolo superiore a 2[3 del valore del capitale, noi fummo d'avviso, che attesa la natura speciale delle Banche fondiarie, i biglietti non superassero di 2[3 il valore del capitale disponibile, ammontante ad 1[5 dell'intero capitale. E fummo di questo avviso perchè, associando lo sconto alla circolazione

quando i biglietti non affluiscano alle banche, queste lucrano sul danaro giacente scontando le cambiali, e quando i biglietti vi affluiscono, desistendo dallo sconto, scambiano col denaro giacente metà dei biglietti emessi.

I biglietti che non si potrebbero immediatamente cambiare ammonterebbero quindi ad 1[3 del capitale di cassa, ad 1[10 dell'intero capitale, e siccome quando una banca è solvibile, parte dei biglietti rimane sempre in circolazione, crediamo tolto anche in caso di crisi ogni pericolo di sospensione dei pagamenti. Sicome poi i prestiti ipotecarii sono di una durata media di 10 anni e le Banche ritirano annualmente 1[10 del loro capitale, con questo decimo esse ponno scambiare tutti i biglietti rimanenti ancora in circolazione, il valore dei quali ammonta appunto a 1[10 dell'intero capitale. Se da ultimo si osserva che alle Banche non è impossibile in tali frangenti di prendere a prestito a brevissima scadenza, scompare dalla mente ogni timore sulle conseguenze derivabili da una crisi. Nè si dica che le banche sfuggono alla crisi aggravando la crisi generale e specialmente i proprietari degli immobili ai quali mancherebbero i capitali; imperocchè le Banche fondiarie la subiscono ed è naturale e buona cosa che ciò avvenga, ma non la generano. Alcuno ci domanderà al contrario perchè non propugniamo un'emissione di biglietti in proporzione maggiore, accusandoci fors'anco di propugnare un'operazione di un lucro ben lieve; ma questa operazione renderà, lo speriamo e lo dimostreremo più avanti, almeno 40 milioni a tutto vantaggio della proprietà fondiaria e temeremmo di comprometterne l'attuazione chiedendo e dimostrando troppo; tanto più che ostacoli gravi e di diversa natura si oppongono alla medesima. È necessario cioè che sia possibile l'emettere i biglietti e il farli circolare. All'emissione non vi ha altro ostacolo che il privilegio concesso alla Banca nazionale, il quale però si delude coll'emissione di cambiali pagabili a vista, che hanno un valore identico a quello dei biglietti e non possono formare il privilegio di alcuno, a meno che il governo non si frapponga tra i cittadini a vietare la reciproca fiducia. Alla circolazione dei biglietti e delle cambiali occorrono capitali proporzionati, facilità di rimborso, pubblicità dei bilanci e delle operazioni, Banche insomma, le quali, disponendo di somme ingenti, emettono biglietti d'ogni valore, istituiscono molte succursali, Banche le

quali mancano, ma che sono possibili in Italia, come lo furono e lo sono nella Scozia e nella Baviera (*g*).

Quanto ai rapporti delle banche coi proprietarii e coi capitalisti siamo d'avviso che, per il meglio degli interessati, esse accordino ogni agevolezza ai contraenti e si prestino a quelle combinazioni, che per la loro comodità sembrano ad alcuni meravigliose e che non si possono organizzare che da quegli istituti di credito, i quali possedono ingenti capitali. Siccome a cagion d'esempio alcuni prendono a prestito in causa di speciali circostanze ed altri invece allo scopo di migliorare i terreni, è bene che le Banche facciano del loro meglio onde accordare il rimborso del capitale ed il pagamento degli interessi a seconda dell'impiego del capitale da parte del mutuatario dal comodo e dalla richiesta di questi. Prestino le Banche capitali grossi e piccoli a breve ed a lungo termine in proporzione alla garanzia reale, e quindi aumentando anche il valore del prestito, se quella aumenta, facendolo d'un tratto ed anche per rate annuali quando i proprietarii lo desiderano se vogliono essenzialmente prosperare e giovare. (*h*) Insistiamo sulla proposta dei prestiti per rate annuali, perchè i miglioramenti agricoli non si compiono d'un tratto e perchè con tal metodo si toglie a quei proprietarii, i quali prendono a prestito allo scopo di migliorare i proprii fondi, il destro di consumare improduttivamente i capitali o di lasciarli oziosi o poco meno. Atteso il diverso uso dei capitali prestati, accordino le banche il pagamento degli interessi anche in proporzione geometrica, poichè tale proporzione si avvera nella produzione dei frutti aumentabili dai miglioramenti agricoli, ed accettino il rimborso dei capitali sia d'un tratto, sia a rate o per ammortizzazione. Riguardo ai capitalisti emettano le Banche obbligazioni di poco valore, perchè a tutti sieno accessibili, nominative ed al portatore, rimborsabili d'un tratto, o per rate, o per ammortizzazione, accordino un interesse fisso e talora una compartecipazione negli utili (*i*).

(*g*) La Banca Bavarese, istituita a Monaco nel 1835, funziona quale Banca di credito fondiario, di sconto, di circolazione, di deposito e quale cassa di risparmio di mutuo, di tontina e col più prospero successo.

(*h*) L'istituto di credito fondiario, fondato nel 1781 in Pomerania, concedeva nuovi mutui, quando s'aumentava il valore de'beni ipotecati.

(*i*) A chi fosse vago di conoscere tutte le combinazioni finora usate dalle varie Banche di credito fondiario, e che sono pur molte;

Concludendo, perchè le Banche sieno feconde di risultati, debbono ricavare il maggior frutto possibile dall'impiego dei capitali e con ogni agevolezza zelare l'accordo indiretto fra i mutuatarii ed i capitalisti. Ad ottenere tali risultati, la suesposta organizzazione delle Banche, ci sembra la migliore e benchè ostino alla sua attuazione la tenerezza del governo pei privilegi, la penuria di capitali, la scarsa coltura economica, e l'indifferenza dei banchieri, i quali non si struggono gran fatto della libertà bancaria, chiamati come sono a godere della bazza del privilegio, noi non disperiamo di vederla attuata. Intanto proponiamo un progetto, il quale, rispettando la libertà bancaria e non dovendo lottare contro tanti ostacoli, ci par degno nelle attuali contingenze di qualche attenzione. La sua attuazione non dipende che dalla volontà del governo e il governo, lo diciamo convinti, può e deve volerla.

CAPITOLO III.°

Nuovo progetto di Banche fondiarie.

Animati gli uomini del Medio Evo dal sentimento della carità e della fratellanza ingenito all'umana natura, atterriti dal finimondo e dalle pene infernali, che la Chiesa Cattolica continuamente minacciava, fondavano chiese, conventi, pii istituti e li donavano a larga mano. Non prosperando allora che poche industrie ed essendo il numerario concentrato nelle mani dei pochi, i quali osavano sfidare gli arbitrii dei governi ed i fulmini della Chiesa, le donazioni dei fedeli consistevano specialmente in fondi, che perciò rimasero soggetti in una quantità enorme al dominio delle manimorte. Li migliorarono da principio alcune di queste, ma svanito quell'entusiasmo di sacrificio, che poetizza i primi claustrali ed anima

consigliamo di leggere i lavori di Josseau, Kouski e Delaroy. Noi abbiamo esposto solamente quelle che crediamo veramente utili, e non le apparíscenti e talvolta immorali, che alcuni istituti si studiarono di attuare col mezzo di premii, di estrazioni a sorte ecc.

gli amministratori degli istituti di beneficenza nei loro primordii, i fondi andarono naturalmente alla peggio. Al miglioramento di questi non hanno difatti gli amministratori alcun individuale interesse e le ingenti spese di amministrazione, il vasto campo aperto alle sottrazioni indebite ed al favoritismo ne diminuiscono lo scarso prodotto. Se poi, per evitare ogni trufferia, i fondi si affittano all'asta a breve scadenza ed ai migliori offerenti, questi, non curando che il proprio interesse, non s'adoprano a migliorarli, li sfruttano, ingolano i contadini, rendendo preventivamente impossibile, o almeno improbabile, ogni progresso. A rimuovere tanti mali gli economisti ed i pubblicisti già da gran tempo si accordano nell' invocare che le manimorte sieno obbligate a cambiare le forme della loro ricchezza, e lo invocano in nome dell'interesse pubblico e delle stesse manimorte. Altre e più svariate forme di proprietà vi hanno al presente per esse più adatte, più produttive, ed ascoltando la voce unanime che la scienza e il popolo elevano, il governo non sarebbe certamente accusato di despotismo e d'arbitrio.

Le manimorte non godono nemmeno certe soddisfazioni morali inerenti alla proprietà fondiaria od a proprietà determinate, e quando il reddito non si diminuisca, lo Stato, anche come supremo tutore delle medesime, ha il pieno diritto di obbligarle alla vendita.

Se nel nostro secolo, il quale restrinse ai giusti limiti il concetto della proprietà, è concesso allo Stato di espropriare forzatamente, e mediante un compenso i privati, quando lo richiegga il pubblico bene, perchè non gli sarà concesso, trattandosi egualmente del pubblico bene, di obbligare i corpi morali ad una trasformazione di proprietà meno arbitraria dell' ordinaria spropriazione forzata? La nazione organata. lo Stato, hanno il diritto non solo di vivere, ma di progredire e se alla loro vita, al loro progresso è necessaria una trasformazione di proprietà, hanno conseguentemente il diritto di imporla, imperocchè la stessa proprietà non esiste se non in quanto è garantita dallo Stato, imperciocchè l'individuo espropriato, ricevendo un compenso dell'ente ceduto, dei danni sofferti, dei lucri cessati, non è leso nel suo interesse e non ha diritto, nè motivo di rifiutarsi ad una cessione, la quale, giovando a tutti, giova a lui pure.

Nel nostro caso non è leso l'interesse delle manimorte, le

quali anzi, trasformando le proprie ricchezze, ne aumentano il reddito, e l'interesse pubblico appare troppo evidente, perchè sorgano contestazioni serie e di buona fede. Basti il dire, a cagion d'esempio, che le ricchezze degli istituti di beneficenza, le quali consistono in fondi, rendono appena una metà, di quanto renderebbero, se consistessero in denari; che duplicando la rendita degli istituti se ne duplicano i beneficii, che aumentando la rendita si aumenta il tributo, la popolazione, la prosperità, e così la nazione guadagna oggi in intensità quanto nei tempi di sua potenza otteneva a prezzo d'infamia, di lagrime e di sangue. Ordini il ministero tale trasformazione, non ascolti la voce dei retrivi e sarà benemerito del paese quanto e più d'un generale che gli aggiunga una provincia. Nè si temi di una crisi violenta o di un deprezzamento di fondi, il quale paralizzi i buoni effetti risultanti dalla desiderata trasformazione.

La vendita dei beni delle manimorte non riesce facile ad effettuarsi d'un tratto, vuoi per le locazioni in corso, vuoi per la lentezza delle operazioni e degli amministratori, vuoi anche per la penuria di numerario, e però i fondi non deprezieranno troppo e subitamente. Un contratto è uno scambio di valori e nella vendita dei fondi, le manimorte si fanno pagare una suscettività di produzione, la quale, benchè abbia un valore, non dà ad esse alcun profitto, per cui, aumentando con tale vendita se non la ricchezza nominale, almeno la loro rendita, in poch'anni, capitalizzandola, possono compensarsi delle eventuali perdite sofferte nella vendita stessa. Alcuni però si oppongono a tale vendita, sognando sempre un avvenire il più ridente per la proprietà fondiaria ed un allagamento di metalli, il quale invilisca il valore delle monete e ne renda tenue il profitto, senza avvertire che, quand'anche la proprietà fondiaria fosse la più produttiva in sè stessa, non lo sarà mai per i corpi morali, atteso il loro speciale organismo. L'allagamento dei metalli è molto problematico, imperocchè se l'escavazione ne fu in questi ultimi anni più abbondante, la civiltà ne estende l'uso ai popoli più selvaggi o più poveri, sia sotto forma di oggetti di lusso che di moneta, e l'escavazione d'altronde diminuisce quando le spese non pareggiano gli utili diminuiti dalla maggiore offerta. Tutti i valori sono soggetti ad oscillazioni imprevedibili, e ad ogni modo i lucri immediati ricavabili dalla merce

denaro, compensano sempre gli eventuali ribassi del suo valore.

Effettuata l'enorme vendita degli immobili delle manimorte, sorge naturale la domanda, in quale impresa si debba investirne il prezzo; e sicome le manimorte non essendo buone coltivatrici, non sono nemmeno buone industriali, così si risponde per naturale conseguenza, che i loro capitali si debbono prestare a persone, le quali sappiano utilizzarli e ricavarne oltre ad un compenso per sè, un profitto per le manimorte maggiore di quello che quest' ultime ricaverebbero, impiegandoli da sè stesse, per mezzo dei proprii amministratori. Ma alle manimorte non è possibile, atteso il loro organismo, di calcolare il valore dei capitali personali dei mutuatarii, ed il rimborso dei loro capitali vuol essere assicurato *realmente*.. E siccome il rimborso non è garantito realmente nei prestiti agli Stati, gli interessati si accordano nel combattere la vendita degli immobili delle manimorte, temendo che queste siano costrette ad investirne il prezzo in carte di pubblico credito.

L'impiego dei capitali, il quale offra la maggiore sicurezza e che quindi sollevi minori opposizioni contro la vendita forzata, è il prestito ipotecario, del quale però se è certo il rimborso, non è sempre puntuale il pagamento degli interessi e continuata la produttività, quando non intervengano le Banche. Ma le Banche che offrano bastevole garanzia, le Banche fondiarie, esistono forse in Italia? No. Come si impiegherà dunque il prezzo degli immobili delle manimorte? Nel costituire queste Banche. Di tal modo gli attuali prestatori ipotecarii diverranno proprietarii degli immobili, e le manimorte prestatrici ipotecarie, compiendosi gradatamente e senza alcuna crisi un'evoluzione desiderata e temuta ma opportuna e vantaggiosa. Noi non imploriamo nè sussidi nè privilegii, ma solamente che una legge obblighi le manimorte a cambiare la forma della loro ricchezza e ad impiegarla nel modo che alla massima sicurezza congiunga il maggior lucro possibile. E non propugnando noi la costituzione di una unica Banca, caratteri della quale sarebbero un'amministrazione complicata ed un'azione lenta e parziale, crederemmo anche ottima cosa che il ministero non si mischiasse neppure nella costituzione delle Banche, la quale, nel nostro caso, ci sembra piuttosto un compito delle autorità

provinciali. Ma se minori vantaggi arreca un'unica Banca fondiaria, pochi ne arrecherebbero le Banche provinciali, il cui esiguo capitale, e la cui ristretta sfera d'azione, non consentirebbero le operazioni sussidiarie dello sconto e specialmente della circolazione, dalla quale soltanto può ricevere essenziale e positivo sviluppo il credito fondiario. Difatti quando le Banche fondiarie emettono biglietti, possono accordare ai mutuatarii una diminuzione di interessi pari all'interesse maggiore dei biglietti, essendo le spese d'amministrazione largamente compensate dalle operazioni dello sconto, la quale, nei tempi normali, si esercita senza pericolo alcuno ed avendo già proposto che i biglietti rappresentino 2¡5 del valore del capitale e che 1¡5 di questo sia consacrato all'operazione della circolazione, ne risulta che aumentandosi di 1¡5 il capitale o meglio la rendita delle Banche, diminuisce di 1¡5 l'interesse pagato dai mutuatari. In Italia sono mutuati alla proprietà immobile 4 miliardi e 700 milioni, e presumibilmente non è erroneo il calcolare che fra breve lo saranno circa 5 miliardi di lire.

Tenendo pertanto giacente 1¡5 del capitale, un milliardo, allo scopo di cambiare i biglietti ed emmettendone per il valore di 2¡5 di due milliardi, le Banche, quand'anche si detraggano gli interessi perduti per la giacenza improduttiva del miliardo di fondo, ricavano gratuitamente gli interessi di un miliardo, che, calcolati al 5 per 0¡0, ammontano alla somma non lieve di 50 milioni, i quali, quando fosse proclamata la libera concorrenza, tornerebbero a tutto profitto della proprietà immobile.

In vista di tali vantaggi, parendoci che la circoscrizione regionale sia quella che maggiormente agevoli la circolazione dei biglietti, proponiamo che le Banche fondiarie costituite coi capitali delle manimorte, siedano nelle città scelte dai rappresentanti interessati, che si istituiscano apposite succursali nei principali capo-luoghi di circondario, le quali pure, nei limiti dei mezzi e dei regolamenti, facciano qualunque operazione di credito fondiario, di circolazione e di sconto.

Queste Banche, avendo comuni l'origine, la natura, lo scopo ed i mezzi, si organizzeranno quasi in una federazione e si consolideranno a vicenda, accettando come moneta i reciproci biglietti e scambiandoseli ad epoche determinate, o quando lo richiegga il bisogno, secondo l'uso dei banchieri scozzesi. Co-

stituendosi d'altronde le medesime per impulso spontaneo degli interessati, ed essendo fondate sulla libertà, sull'associazione, sulla fiducia, non potranno non giovare al credito, il quale vive essenzialmente di fiducia e suona, quasi, *fiducia*. Ma le autorità regionali non esistono, ed obbietterà alcuno: chi saranno i rappresentanti delle regioni, come si costituiranno le Banche regionali?

Si accordino fra loro i varii Consigli provinciali, e stabiliti, a norma dei bisogni, i varii centri bancarii, procedano alla vendita dei beni delle manimorte e statuiscano, che nelle Banche fondiarie delle manimorte, esse sole siano azioniste; che le azioni siano inalienabili e non troppo costose; che l'interesse si paghi semestralmente e per intero, detratto 1[10 per il fondo di riserva. Si imponga pur anche che le manimorte investiscano solamente 2[3 del loro capitale in azioni, e che l'altro terzo lo contribuiscano a mutuo come capitalisti, essendo facile in tal modo alle stesse di realizzare quei capitali che loro abbisognassero senza diminuire il capitale di fondo delle Banche. Si vieti inoltre che gli eventuali aumenti dei capitali delle manimorte sieno investiti in azioni bancarie e per un riguardo di giustizia, in vista dei rischi incontrati nell'opera della fondazione, e perchè l'invariabilità del capitale sociale accresce la pubblica fiducia e contribuisce ad impedire operazioni imprudenti.

Le Banche così formate mutuino alla proprietà immobile 4[5 del loro capitale, i capitali ad esse mutuati, l'importo dei biglietti emmessi; questi rappresentino nel loro valore 2[5 del capitale sociale, di cui 1[5 rimanga disponibile per lo scambio dei biglietti medesimi e lo sconto delle cambiali; a tale proposito, riferendoci precisamente a quanto abbiamo esposto nel secondo capitolo. L'amministrazione sia affidata ad un *Consiglio di sorveglianza* ed a un *Consiglio di Direzione*.

Compongano il primo almeno tre delegati di ogni provincia, la quale faccia parte del consorzio bancario e si raduni almeno una volta al mese nella città sede della Banca per scegliere annualmente nel proprio seno i membri del Consiglio di Direzione, approvare o no le nomine e le rimozioni degli impiegati da questo proposte e controllare le operazioni in genere. Il Consiglio di Direzione sia composto di cinque membri, i quali risiedano nelle città sedi delle Banche e si radunino giornalmente a controllare tutte le operazioni,

autorizzare o no quelle di credito fondiario, proporre la nomina e la revoca degli impiegati, ammonirli e rimunerarli. Ogni Banca centrale e succursale sia amministrata da un direttore generale responsabile, da un apposito agente per le operazioni di credito fondiario e da un altro per quelle di natura diversa, non che da un personale corrispondente alla quantità ed alle difficoltà delle operazioni. Essendo fissato preventivamente l'ammontare del numero e del valore dei biglietti, non che del capitale giacente in cassa, le operazioni della circolazione si riducono quasi a quelle di un cambio-valute. Le operazioni di credito fondiario col sistema proposto, sono pure assai facili e comode, sia per la Banca che per i proprietarii degli immobili. Quando un proprietario desiderasse un capitale a mutuo non dovrebbe far altro che presentare la propria domanda alla succursale nel cui territorio è situato l'immobile che offre in garanzia, corredando la domanda stessa col certificato di proprietà e disponibilità del medesimo. Stipulato l'ammontare del capitale e degli interessi, il tempo ed il modo del rimborso, l'agente della succursale, assicuratosi della legittimità dei certificati offerti dal proprietario, ne darebbe immediatamente notizia alla direzione della Banca, la quale, avuto riguardo ai capitali disponibili, rimanderebbe l'approvazione assoluta o le condizioni della medesima nel più breve termine possibile. Gli agenti succursali, per il maggior comodo dei creditori e dei debitori, potrebbero essi pure pagare gli interessi delle obbligazioni e ricevere gli interessi ed anche i capitali pagabili dai mutuarii, non che escutere i medesimi o proporre loro novelle condizioni, quando fossero morosi ai pagamenti, previa sempre, in questi ultimi due casi, l'approvazione del direttore centrale delle operazioni di credito fondiario e del *Consiglio di direzione*. Perchè poi tutti sieno zelanti nell'adempiere ai propri uffizii, non sarà cattivo espediente l'accordare un indennizzo per le spese di viaggio a quei membri del Consiglio di sorveglianza, i quali non abitino le città sedi delle Banche ed un indennizzo corrispondente agli oneri ai membri del Consiglio di direzione, non che un annuale rimunerazione agli impiegati in proporzione degli utili ritratti e dello zelo di ciascuno. — Stabilita in tal modo una presta ed ordinata amministrazione delle Banche contribuirà poi efficacemente ad assicurar loro la pubblica fiducia ed una crescente prosperità la

ragionata e frequente pubblicazione di resoconti dimostrativi. Del resto, se l'attuazione di un progetto presenta talvolta difficoltà imprevedute, la discussione e la pratica suggeriscono i mezzi opportuni per superarle, mezzi d'altronde che, nel nostro caso abbonderebbero, trattandosi di un progetto appena abbozzato e che, interessando l'intera nazione, inviterebbe allo studio gli uomini più distinti.

Riassumendo, noi abbiamo consigliato il governo centrale a perequare tutte le imposte, a riformare la legislazione ipotecaria e processuale, ad estendere l'istruzione agricola, ad obbligare le manimorte alla vendita dei proprii immobili e ad impiegarne il prezzo in azioni delle Banche fondiarie purchè non sia vietata almeno a queste l'emissione dei biglietti. Alle autorità provinciali poi abbiamo consigliato di unirsi in consorzio, di costituire le Banche fondiarie regionali e di dirigerne e di sorvegliarne l'amministrazione.

Le manimorte possiedono in Italia per il valore di circa 3 miliardi in beni immobili, il prezzo dei quali, quando fossero venduti, accrescerebbe almeno del due 0[0, cioè di 60 milioni annui, il loro reddito. Siccome poi i beni immobili posseduti ed amministrati da persone, le quale abbiano lo stimolo dell'interesse individuale, rendono, secondo il calcolo di prudenti economisti, un 2 0[0 di più, la propugnata vendita non aumenterebbe la rendita delle manimorte per diminuire quella dei nuovi proprietarii, ma quei 60 milioni annui verrebbero realmente ad accrescere la ricchezza collettiva della nazione.

Le Banche fondiarie e di circolazione da noi proposte, potendo inoltre emettere, come vedemmo, per il valore di 2 miliardi in biglietti, ed accordare la diminuzione di un 1[5 dell'interesse ai mutuatarii, aumentano il reddito di questi di 40 milioni, calcolando che le medesime mutuino alla proprietà immobile 4 milliardi all'interesse del 5 0[0, mentre nella Calabria, anche oggidì, giunge perfino al 24 0[0.

Tacendo quindi dei vantaggi indiretti, il nostro progetto, aumentando di 60 milioni la rendita delle manimorte e di 40 quella dei proprietarii degli immobili, accrescerebbe di 100 milioni il reddito nazionale.

100 milioni annui sono la vita di 100 mila cittadini, forse di un Dante.